

DOCUMENTO ILLUSTRATIVO DELLA POLITICA DI ESECUZIONE E TRASMISSIONE DEGLI ORDINI ADOTTATA DA FABRICA IMMOBILIARE SGR S.p.A.

1. INTRODUZIONE

La Direttiva 2004/39/CE (MIFID) e le relative misure di attuazione emanate dalla Commissione europea hanno profondamente innovato il quadro normativo relativo ai mercati degli strumenti finanziari con l'obiettivo sia di assicurare agli investitori un elevato livello di protezione sia di consentire alle imprese la libera prestazione di servizi di investimento nell'area comunitaria.

In particolare, la MIFID tende ad armonizzare nei singoli stati membri i requisiti di autorizzazione e le norme di comportamento degli intermediari con riferimento ai servizi di investimento cui all'art. 1, comma 5 del Testo Unico della Finanza (consulenza in materia di investimenti, negoziazione, ricezione e trasmissione di ordini, sottoscrizione e/o collocamento, gestione individuale, gestione di sistemi multilaterali di negoziazione), escludendo espressamente dal proprio ambito di applicazione i fondi comuni di investimento, il cui settore è stato tradizionalmente disciplinato a parte rispetto ai citati servizi per via della specificità che lo caratterizza.

Il legislatore italiano, tuttavia, nel recepire la disciplina comunitaria all'interno dell'ordinamento nazionale, ha preferito assicurare parità di trattamento agli investitori dei fondi comuni estendendo all'attività di gestione collettiva gran parte delle regole di condotta previste dalla MIFID per gli altri servizi.

La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob), in ottemperanza con quanto stabilito nel decreto legislativo n. 164/2007, ha pertanto introdotto all'interno del Regolamento Intermediari (emanato con delibera n. 16190 il 29 ottobre 2007) un Libro (Libro IV) appositamente dedicato al servizio di gestione collettiva.

In tale contesto, l'adozione di misure per l'esecuzione e trasmissione degli ordini su strumenti finanziari, al fine di ottenere il miglior risultato possibile per conto degli organismi di investimento collettivo del risparmio gestiti (OICR), rientra fra gli ulteriori obblighi imposti alle società di gestione del risparmio, le quali, ai fini di una maggiore trasparenza e correttezza, devono altresì comunicare ai propri investitori la strategia di esecuzione e trasmissione adottata.

2. OGGETTO DEL DOCUMENTO

Il presente documento descrive la strategia di trasmissione degli ordini predisposta da FABRICA IMMOBILIARE SGR S.p.A. (la "SGR") ai sensi degli artt. 68 e 70 del nuovo Regolamento Intermediari della Consob, in vigore dal 2 novembre 2007. In particolare, il presente documento descrive gli elementi di maggior rilievo delle strategie applicate dalla SGR.

3. INQUADRAMENTO DELLA STRATEGIA DI TRASMISSIONE DEGLI ORDINI CON RIFERIMENTO ALL'OPERATIVITÀ PROPRIA DELLA SGR

La SGR non svolge l'attività di esecuzione diretta degli ordini impartiti per conto degli OICR gestiti, ma si limita a trasmettere ordini per conto degli stessi. La SGR, pertanto, per quanto riguarda la negoziazione di strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti, agisce come "trasmettitore di ordini", avvalendosi al riguardo di primari intermediari specializzati, selezionati nel rispetto dei criteri di seguito illustrati, per l'esecuzione degli ordini impartiti.

Si evidenzia che la strategia descritta nel presente documento si applica esclusivamente alla trasmissione di ordini su strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti dalla SGR. Di contro, la strategia di trasmissione degli ordini non si applica all'attività caratteristica dei fondi immobiliari gestiti dalla SGR con riferimento ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari.

4. PRINCIPI

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile quando, per conto degli OICR gestiti, trasmette ordini a terze parti (di seguito i "negoziatori") per la loro esecuzione. La SGR ha quindi definito una strategia di trasmissione allo scopo di ottenere il miglior risultato possibile per i fondi gestiti.

5. FATTORI DI ESECUZIONE

Ai fini della trasmissione a soggetti negozianti degli ordini su strumenti finanziari per conto dei fondi gestiti, la SGR prende in considerazione i seguenti fattori allo scopo di ottenere il miglior risultato possibile: prezzo, costi, rapidità e

probabilità di esecuzione e di regolamento, dimensioni e natura dell'ordine e qualsiasi altro fattore pertinente ai fini dell'esecuzione dell'ordine.

A tali fattori la SGR attribuisce un'importanza relativa, prendendo in considerazione:

- a. gli obiettivi, lo stile di gestione, la politica di investimento e i rischi specifici dei fondi gestiti, come indicati nel prospetto informativo ovvero, in mancanza, nel regolamento di gestione;
- b. le caratteristiche dell'ordine;
- c. le caratteristiche degli strumenti finanziari oggetto dell'ordine e delle condizioni di liquidabilità dei medesimi;
- d. le caratteristiche dei soggetti ai quali l'ordine può essere diretto.

6. SEDI DI ESECUZIONE

Come detto, per quanto riguarda la negoziazione di strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti, la SGR agisce come "trasmettitore di ordini", avvalendosi al riguardo di primari intermediari specializzati, selezionati nel rispetto della strategia di trasmissione.

Gli ordini trasmessi agli intermediari negoziatori potranno essere eseguiti da questi ultimi tramite: i) mercati regolamentati; ii) sistemi multilaterali di negoziazione; iii) internalizzatori sistematici; iv) intermediari *market makers*.

7. TRASMISSIONE DEGLI ORDINI E SELEZIONE DEI SOGGETTI NEGOZIATORI

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile, quando trasmette ai negoziatori ordini per conto dei fondi gestiti ai fini della loro esecuzione. A tale scopo, la SGR ha adottato una strategia di trasmissione in cui identifica, per ciascuna categoria di strumenti finanziari, i soggetti negoziatori ai quali gli ordini sono trasmessi in ragione delle strategie di esecuzione di questi ultimi; ciascuno dei negoziatori selezionati per singola categoria di strumenti finanziari ha una strategia di esecuzione compatibile con l'ordine di importanza dei fattori individuati dalla SGR sulla base di quanto previsto dal punto 5.

Nella selezione dei negoziatori la SGR valuta anche se ciascuno di questi:

1. sia soggetto alla disciplina sulla *best execution* di cui al regolamento CONSOB n. 16190/2007 (il "NRI") o comunque alla direttiva 2004/39/CE;
2. sia disposto ad obbligarsi contrattualmente all'adempimento della disciplina sulla *best execution* del NRI o comunque alla direttiva 2004/39/CE;
3. nei casi di cui alle lett. a) e b) possa dimostrare un'elevata qualità di esecuzione della tipologia di ordini che la SGR normalmente le trasmette.

Nel selezionare i negoziatori a cui trasmettere gli ordini, si terrà conto anche di ulteriori elementi di valutazione quali la struttura organizzativa, la qualità ed efficienza dei servizi forniti, la qualità e quantità delle informazioni sull'esecuzione, la possibilità di accedere al mercato primario, la solidità patrimoniale del negoziatore, ecc.

Ognuno dei criteri descritti concorre a definire la valutazione complessiva di ciascun negoziatore ai fini della sua eventuale selezione e del conseguente inserimento nella strategia di trasmissione.

8. MONITORAGGIO E RIESAME

La SGR sottopone a monitoraggio l'efficacia delle misure di esecuzione degli ordini su strumenti finanziari e delle strategie adottate e, se del caso, corregge eventuali carenze; inoltre, riesamina le misure di esecuzione su strumenti finanziari e le strategie adottate con periodicità almeno annuale e, comunque, quando ritenuto opportuno al verificarsi di circostanze rilevanti tali da influire sulla capacità di ottenere in modo duraturo il miglior risultato possibile per gli investitori.

ATTESTAZIONE DI CONSEGNA

Il sottoscritto _____ dichiara di aver ricevuto il "Documento illustrativo della politica di esecuzione e trasmissione degli ordini adottata da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A."

Data _____

Firma _____